

# **Ejendomsselskabet DEMK ApS**

Stridsgyden 17, 5672 Broby

Årsrapport for  
1. oktober 2016 - 30. september 2017  
(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 9/11 2017

---

Elisabeth Dreier  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober 2016 - 30. september 2017	11
Balance pr. 30. september 2017	12
Noter til årsrapporten	14

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Ejendomsselskabet DEMK ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Broby, den 6. november 2017

### **Direktion**

Elisabeth Dreier

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet DEMK ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet DEMK ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 6. november 2017

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet DEMK ApS  
Stridsgyden 17  
5672 Broby

CVR-nr.: 28 69 39 90  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2016 - 30. september 2017  
Stiftet: 28. april 2005  
Hjemsted: Faaborg-Midtfyn

### Direktion

Elisabeth Dreier

### Revisor

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Svendborgvej 83  
5260 Odense S

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 141.108, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på kr. 1.158.457.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet DEMK ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabsloven er ændret, så det ikke længere er muligt at måle gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Gældsforpligtelserne skal efter den nye regnskabspraksis måles til amortiseret kostpris.

Sammenligningstillene for regnskabsåret 2016/17, der påvirkes af ændringen i anvendt regnskabspraksis, er tilpasset i resultatopgørelse, balance og noter.

Den indregnede praksisændring mindsker resultatet pr. 30. september 2016 med 128 kr., øger egenkapitalen med 516 kr. og mindsker gælden med 516 kr. Balancesummen er ikke påvirket af ændringen.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "Omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende selskabsskat' eller 'Skyldige selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober 2016 - 30. september 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>172.612</b>	<b>212.646</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme	1	<u>30.000</u>	<u>-12.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>202.612</b>	<b>200.646</b>
Finansielle omkostninger		<u>-21.506</u>	<u>-23.861</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>181.106</b>	<b>176.785</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-39.998</u>	<u>-38.903</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>141.108</u></b>	<b><u>137.882</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>141.108</u>	<u>137.882</u>
		<b><u>141.108</u></b>	<b><u>137.882</u></b>

## Balance pr. 30. september 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>3.123.000</u>	<u>3.093.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>3.123.000</u></b>	<b><u>3.093.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>3.123.000</u></b>	<b><u>3.093.000</u></b>
Andre tilgodehavender		21	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>4.458</u>	<u>4.963</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>4.479</u></b>	<b><u>4.963</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>182.966</u></b>	<b><u>110.021</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>187.445</u></b>	<b><u>114.984</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u><u>3.310.445</u></u></b>	<b><u><u>3.207.984</u></u></b>

## Balance pr. 30. september 2017

	Note	2016/17 <small>kr.</small>	2015/16 <small>t.kr.</small>
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.033.457	892.349
<b>Egenkapital i alt</b>	4	<b><u>1.158.457</u></b>	<b><u>1.017.349</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		417.400	410.600
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>417.400</u></b>	<b><u>410.600</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		295.354	332.924
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>295.354</u></b>	<b><u>332.924</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	37.570	36.091
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.312.074	1.338.901
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		380	2.425
Selskabsskat		33.198	41.338
Anden gæld		56.012	28.356
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.439.234</u></b>	<b><u>1.447.111</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.734.588</u></b>	<b><u>1.780.035</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u><u>3.310.445</u></u></b>	<b><u><u>3.207.984</u></u></b>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter til årsrapporten

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsejendomme</b>		
Værdireguleringer af andre investeringsaktiver	<u>30.000</u>	<u>-12.000</u>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	<u><b>30.000</b></u>	<u><b>-12.000</b></u>
	<u><b>30.000</b></u>	<u><b>-12.000</b></u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	33.198	41.338
Årets udskudte skat	<u>6.800</u>	<u>-2.435</u>
	<u><b>39.998</b></u>	<u><b>38.903</b></u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober		<u>1.191.050</u>
Kostpris 30. september		<u>1.191.050</u>
Værdireguleringer 1. oktober		1.901.950
Årets værdireguleringer		<u>30.000</u>
Værdireguleringer 30. september		<u>1.931.950</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>		<u><b>3.123.000</b></u>

## Noter til årsrapporten

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Odense M. Investeringsejendommen er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommen består af 283 m<sup>2</sup>, der er fordelt på 1 lejemål.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved markedsværdiurderingen pr. 30. juni 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,7%.

Ændringer i afkastssatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastssatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastssatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	6,20	6,70	7,20
Dagsværdi	3.375.000	3.123.000	2.906.000
Ændring i dagsværdi	252.000	0	-217.000



## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober	125.000	892.349	1.017.349
Årets resultat	0	141.108	141.108
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>125.000</b>	<b>1.033.457</b>	<b>1.158.457</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober	Gæld 30. september	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	369.015	332.924	37.570	129.018
	<b>369.015</b>	<b>332.924</b>	<b>37.570</b>	<b>129.018</b>

### 6 Eventualposter m.v.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet DEMK Holding ApS. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af moderselskabets årsrapport. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et andet beløb.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 333, er der givet pant i investeringsejendom med en bogført værdi pr. 30/9 2017 på t.kr. 3.123.

Selskabet har til sikkerhed for gæld til pengeinstitut deponeret ejerpantebrev stort t.kr. 300 i investeringsejendommen med en bogført værdi pr. 30. september 2017 på t.kr. 3.123. Gæld til pengeinstitut udgør pr. 30. september 2017 t.kr. 0.